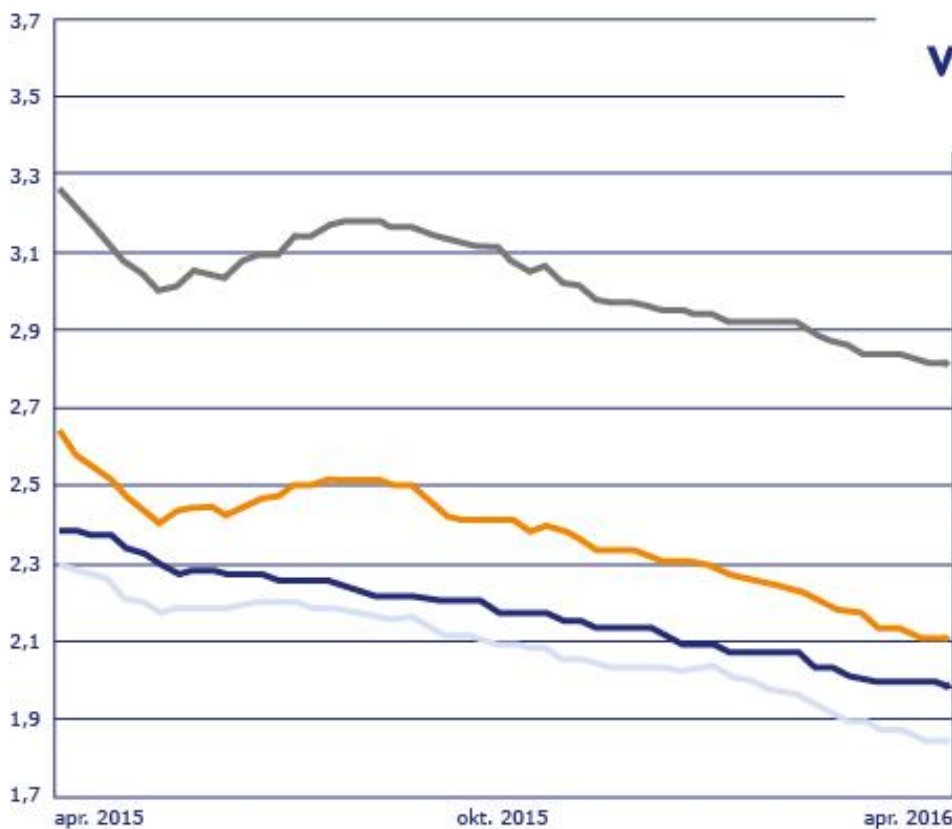


GEMIDDELDE RENTEONTWIKKELING MET NHG | APRIL 2015 - APRIL 2016



Van Bruggen
ADVIESGROEP



RENTE- VERWACHTING



Voor de komende maanden verwacht Van Bruggen Adviesgroep dat de rentes verder licht zullen dalen*.

* Aan deze voorspelling kunnen geen rechten worden ontleend.

RENTEVERSCHIL DIVERSE GELDVERSTREKKERS MET NHG PER 1 APRIL 2016

	↓ LAAGSTE	↑ HOOGSTE	— GEMIDDELD
Variabel	1,71	2,64	1,98
5 jaar vast	1,35	2,65	1,84
10 jaar vast	1,65	2,70	2,10
20 jaar vast	2,35	4,45	2,81

RENTEVERSCHIL DIVERSE GELDVERSTREKKERS ZONDER NHG PER 1 APRIL 2016

	↓ LAAGSTE	↑ HOOGSTE	— GEMIDDELD
Variabel	2,39	3,40	2,89
5 jaar vast	2,30	3,00	2,53
10 jaar vast	2,50	3,35	2,78
20 jaar vast	3,25	4,80	3,46

Lichte daling hypotheekrentes in eerste kwartaal

Het was niet spectaculair maar in het eerste kwartaal van de dit jaar zijn de hypotheekrentes weer licht gedaald. Daarmee zet de dalende trend van vorig jaar zich nog steeds door. Het zijn steeds kleine renteverlagingen die geldverstrekkers doorvoeren. Afgelopen week was een zeer rustige week, slechts een enkele geldverstrekker wijzigde minimaal haar rentetarieven.

Hoe lang zal ik de rente vastzetten?

Wie op dit moment een hypotheek afsluit omdat hij een huis koopt of omdat de rentevaste periode afloopt, is spekkoper. De hypotheekrente staat historisch laag, waardoor lenen heel goedkoop is. Een van de belangrijkste keuzes die je moet maken is voor hoe lang je de rente vast gaat laten zetten.

Twee jaar geleden was de rente bijna het dubbele van nu

Wie begin 2014 zijn rente voor 10 jaar vast wilde zetten, betaalde gemiddeld net iets meer dan 4% (tarief met NHG). Dat leek op dat moment een fantastisch mooi tarief. In de 10 jaar daarvoor was deze rente slechts een paar keer een paar tienden goedkoper geweest. Maar twee jaar later is die gemiddelde 10 jaar vaste hypotheekrente bijna gehalveerd! In 2014 dachten we dat de rente misschien nog wel iets naar beneden zou kunnen maar verwachtte niemand dat de rente nog zo extreem zou dalen.

Wat gaat de rente doen?

Ook nu kunnen we niets met zekerheid zeggen over de ontwikkeling van de hypotheekrente. Een voorspelling over hoe hoog (of laag) de rente over een paar maanden, of zelfs over 5, 10 of 20 jaar zal staan kunnen we, helaas, niet doen. Wel kunnen we terugkijken en vaststellen dat de rente op dit moment historisch laag staat. We zien ook de trend dat de rente nu al enkele jaren dalende is. Een lichte blijvende daling van de rente lijkt daardoor aannemelijk, maar zeker weten doen we dat niet.

Afweging hoogte lasten versus duur zekerheid over laten

De keuze van een rentevaste periode is niet zwart-wit. Je moet namelijk een afweging maken tussen aan de ene kant de hoogte van de rente en aan de andere kant hoe lang je zekerheid wilt hebben over de hoogte van de maandlasten. Hoe langer je de rente vastzet hoe hoger in beginsel de rente is. Tegenover die hogere rente staat dat je wel precies weet waar je aan toe bent gedurende de rentevaste periode. Aan het einde van die rentevaste periode is wel weer onzeker hoe hoog de rente op dat moment staat en wat dit dan zal betekenen voor de maandlasten.

Verschuiving van 10 naar 20 jaar

In de afgelopen jaren was de meest gekozen rentevaste periode 10 jaar vast. Maar daar is in de loop van 2015 verandering in gekomen. Op dit moment is 20 jaar vast de meest gekozen rentevaste periode. Gemiddeld betaal je voor 10 jaar vast 2,1% en voor 20 jaar vast 2,8%. Dit zijn de gemiddelde tarieven die gelden voor hypotheekrenten met NHG. Door 0,7% extra rente te betalen heb je geen 10 jaar zekerheid over je hypotheekrente en maandlasten maar 20 jaar. De tijd zal uitwijzen of je achteraf gezien beter voor 10 of 20 jaar had kunnen kiezen.

Wat de rente over 10 jaar zal zijn, kunnen wij dus niet zeggen. Maar we kunnen wel een paar verschillende scenario's laten zien en doorrekenen. Zodat we een paar zaken duidelijk kunnen maken, die helpen bij de afweging om voor een bepaalde rentevaste periode te kiezen. De vergelijking is beperkt tussen 20 en 10 jaar, maar in feite kun je dit voor meerdere rentevaste periodes doen.

Vergelijking tussen 20 jaar vast en 10 jaar vast in 5 scenario's

	20 jaar vast	10 jaar vast Scenario 1	10 jaar vast Scenario 2	10 jaar vast Scenario 3	10 jaar vast Scenario 4	10 jaar vast Scenario 5
Rente% Eerste 10 jr.	2,8%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
Netto p/m Eerste 10 jr.	686 à 727	660 à 694	660 à 694	660 à 694	660 à 694	660 à 694
Rente% Tweede 10 jr.	2,8%	2,1%	3,4%	4,4%	5,7%	1,1%
Resthypotheek na 10 jaar	150.887	146.736	146.763	146.763	146.763	146.763
Resthypotheek Na 20 jaar	85.925	81.037	85.705	89.225	93.684	77.397

Uitgangspunt is een annuïteitenhypothec van € 200.000 met een 20 jaar vaste hypotheekrente van 2,8% en we zijn uitgegaan van een belastingteruggavepercentage van ongeveer 40%. De netto maandlasten (exclusief verzekeringen) stijgen van € 686 in het eerste jaar naar € 787 in jaar 20. Na 20 jaar is ruim € 114.000 afgelost en resteert nog een hypotheek van € 85.925.

Scenario 1

Kies je voor een 10 jaar vaste rente dan betaal je een lagere rente, namelijk 2,1%. Qua netto maandlast scheelt het een kleine € 30 per maand. Ook los je in die eerste 10 jaar ruim € 4.000 meer af dan als je de rente 20 jaar vast zou zetten.

Stel de 10 jaar vaste rente staat na 10 jaar weer op precies hetzelfde niveau als nu. Dan profiteer je ook de 10 daaropvolgende jaren van een lagere netto last van gemiddeld ongeveer € 35 per maand. Je restschuld na 20 jaar is ongeveer € 5.000 lager dan in vergelijk met 20 jaar vast. Per saldo ben je achteraf gezien bijna € 14.000 goedkoper uit geweest met een 10 jaar vaste hypotheekrente dan met een 20 jaar vaste hypotheekrente.

Scenario 2

Zelfs als de 10 jaar vaste rente met ruim de helft stijgt van 2,1 naar 3,4% betaal je die tweede 10 jaar netto ongeveer evenveel als wanneer je de rente meteen 20 jaar had vastgezet. Hoe dat kan? Omdat je dankzij de lagere rente extra hebt afgelost in de eerste 10 jaar. Na 20 jaar is de restschuld nagenoeg gelijk als wanneer je meteen 20 jaar had vastgezet. Achteraf gezien had je dus beter voor 10 jaar vast kunnen kiezen. Per saldo zou je ongeveer € 3.500 goedkoper uit zijn, met name dankzij de lagere maandlasten in de eerste 10 jaar.

Scenario 3

Als de rente over 10 jaar op het gemiddelde niveau staat van de afgelopen 10 jaar dan ga je een rente betalen van 4,4%. De eerste 10 jaar ben je dan goedkoper geweest in vergelijking met 20 jaar vast maar de tweede 20 jaar ben je duurder uit. Als we ook rekening houden met de grotere restschuld na 20 jaar, ben je per saldo met 10 jaar vast een kleine € 5.000 duurder uit dan als je de rente voor 20 jaar vast had gezet.

Scenario 4

Het wordt helemaal vervelend als je de pech hebt dat de rente fors stijgt. In scenario 4 hebben we de rente na 10 jaar op 5,7% gezet. Het hoogste niveau dat bereikt werd in de afgelopen 10 jaar. Je netto lasten liggen dan ongeveer € 70 à € 100 p/m hoger in de tweede 10 jaar. Per saldo, inclusief de hogere restschuld, ben je ruim € 14.000 duurder uit dan wanneer je de rente 20 jaar vast had gezet.

Scenario 5

Ik begon dit artikel met de tekst dat degene die nu een hypotheek afsluit spekkoper is. Maar dat dachten we ook in 2014 en 2015 en toen kon de rente nog fors naar beneden. Stel dat de rente over 10 jaar met nog een procent daalt naar 1,1% dan ben je natuurlijk veel en veel goedkoper uit als je de rente 10 jaar vast zou zetten in plaats van 20 jaar. Namelijk ongeveer € 21.500.

Samenvattend

Kijk niet alleen naar de netto maandlast maar realiseer je ook dat een lagere rente betekent dat je in de beginjaren sneller aflost. Alleen achteraf weet je pas of het financieel interessant is geweest om voor 10 of 20 jaar te kiezen. Of voor nog een andere rentevaste periode. Bovendien is de keuze van de rentevaste periode ook niet alleen een rationele beslissing. In de afweging speelt ook mee dat je een geruster gevoel kunt hebben als je de rente langer vastzet. Daar mag je best extra voor betalen.

Vast is vast

Aandachtspunt 1: als je voor lang vast kiest dan zit je er ook echt aan vast. Stel dat de rente toch nog verder daalt dan kun je wel vervroegd aflossen maar dan moet je een vergoeding betalen. En die vergoeding wordt hoger bij een langere rentevaste periode. De vergoeding is gelijk aan de rente die de geldverstrekker misloopt in de resterende rentevaste periode. Daardoor is het feitelijk niet interessant om een hypotheek met nog een lange resterende rentevaste periode over te sluiten.

Is de rente mee te nemen bij verhuizen?

Aandachtspunt 2: als je de rente lang vastzet dan is het ook belangrijk om te weten of je de huidige lage rente mee kunt nemen naar een nieuwe woning. Is dat niet het geval of alleen onder bepaalde condities dan moet je je goed realiseren dat de kans groot is dat je nog een keer gaat verhuizen. Als je de rente niet mee mag verhuizen gooi je eigenlijk een stukje zekerheid, waar je wel al die jaren voor betaald hebt, weg. Wees dus erg voorzichtig met dit soort voorwaarden.

Vergelijk

Een onafhankelijk adviseur kan je prima helpen met het vergelijken van verschillende rentevaste periodes. Zodra je samen met je adviseur eruit bent hoe lang je de rente vast wilt zetten, kan je adviseur je vervolgens helpen met de selectie van een passende geldverstrekker. Want de verschillen tussen geldverstrekkers kunnen groot zijn.

Meer in en minder uit de schatkist

De schatkist van de overheid doet goede zaken dankzij de aantrekkende woningmarkt en de dalende hypotheekrentes. De overheid vangt meer btw, overdrachts- en inkomstenbelasting.

Meer overdrachtsbelasting en btw

Het CBS meldt dat de overheid in 2015 ongeveer € 1,8 miljard aan overdrachtsbelasting heeft ontvangen. Ongeveer de helft daarvan is te danken aan woningverkoop. De overdrachtsbelasting zit al een tijdje in de lift, dankzij de aantrekkende woningmarkt. Niet alleen is de koopprijs gestegen maar vooral het aantal woningen is fors toegenomen.

Indirect zal de aantrekkende woningmarkt ook zorgen voor meer btw-inkomsten doordat makelaars, woningwinkels, doe-het-zelf zaken en keukenwinkels beter zaken zullen gaan doen.

Inkomstenbelasting

Waarschijnlijk zal er een kleiner beroep gedaan worden op de hypotheekrenteaf trek. Wel is er nog de instroom van starters die een beroep gaan doen op de hypotheekrenteaf trek. Maar hier staat ook een deel uitstroom tegenover van huishoudens die de koopwoningmarkt verlaten.

Een groot deel van bestaande hypotheekbezitters heeft recent geprofiteerd of zal de komende jaren gaan profiteren van de lagere hypotheekrente omdat ze aan het einde van hun rentevaste periode zitten. Omdat dit om een grote groep mensen gaat, gaat dit de schatkist een grote besparing aan minder hypotheekrenteaf trek op leveren.